

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ITAPEVI - ESTADO DE SÃO PAULO.**

AUTOS Nº 0001956-19.2020.8.26.0271

FABIO ROGERIO EMIDIO LOIOLA, já
identificado nos autos do processo em epígrafe, que lhes promove **DE
PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA**,
por sua advogada infra-assinada, vem diante de Vossa Excelência,
expor e ao final REQUERER o quanto segue.

Excelência pede-se *venia* para juntar a
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA do imóvel, com foco no valor das
benfeitorias realizadas no terreno objeto da presente lide.

Tais benfeitorias não podem ser ignoradas,
uma vez que podem configurar enriquecimento ilícito por parte da
Exequente.

Além disso, trata-se de bem de família do
Executado. A ÚNICA MORADIA QUE TEM PARA VIVER COM SUA FAMÍLIA
e o Executado suplica para que tal fato seja levado em consideração
para o aceite do acordo ofertado às fls. 553-557.

Calçada das Margaridas, nº 78 - Sala 1B - Alphaville - Barueri – SP - CEP:
06453-038
Av. Cesário de Abreu, nº 173 – Sala 6 - Centro – Itapevi/SP – CEP 06653-020

11 5199-1279 / 11 5083-4451 / 11 94741-0074 / 11 94003-1320

Ademais, pede-se vênia para colacionar cópia extraída do processo trabalhista de nº1001071-87.2016.5.02.0063 (informado da petição de fls. 553-557) onde já houve arrematação de imóvel por leilão, mostrando assim a possibilidade de cumprimento do acordo ofertado às fls. 553-557.

Sendo assim, é que se requer a juntada da avaliação mercadológica do imóvel, a fim de que o valor da benfeitoria seja observado, para o devido ressarcimento, quando da cobrança da dívida, bem como **reitera todos os pedidos realizados às fls. 553-557.**

Termos em que,
p. deferimento.

Itapevi, 11 de julho de 2024.

FERNANDA ROMÃO CARDOSO

OAB/SP 217.555

KELLY CRISTINA ALVES XAVIER BAPTESTONE

OAB/SP 338.208

Calçada das Margaridas, nº 78 - Sala 1B - Alphaville - Barueri – SP - CEP:
06453-038
Av. Cesário de Abreu, nº 173 – Sala 6 - Centro – Itapevi/SP – CEP 06653-020

11 5199-1279 / 11 5083-4451 / 11 94741-0074 / 11 94003-1320

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando Bairro: Chácara Santa Cecilia – Cidade de Itapevi /SP

Finalidade do Parecer Determinação do valor atual de mercado do imóvel,
avaliando para fins de comercialização.

Solicitantes **FABIO ROGERIO EMIDIO DE LOIOLA e**
CELIA FÁTIMA GASQUES CAMPOY LOIOLA

Cláudio Martins Medeiros
Corretor de Imóveis
Creci nº 146657 - 2ª Região São Paulo
Av. Rubens Caraméz, 162 - Sala 3,- Centro – Itapevi/SP
Fone: 11- 4773-9583 - E-mail: contato@martinsmedeiros.com.br

Itapevi/SP, 12 de Março de 2024

Cláudio Martins Medeiros, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região São Paulo (Brasil) sob o nº 146.657, com sede à Av. Rubens Caraméz, 162 – Sala 3 – Centro – Itapevi/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por Vossa Senhoria, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando este, **Fabio Rogério Emidio de Loiola e Celia Fátima Gasques Campoy Loiola**, está localizado na Rua: **Beatriz Rufino Bispo nº817** – bairro: **Chacara Santa Cecilia**, município de **Itapevi/SP**

Com metragem em 151 (cento e cinquenta e um) metros quadrados, conformo o imposto territorial (IPTU)

VISTORIA

Para esta análise, foram usadas informações gentilmente fornecidas e apontadas por Sr. Fabio Rogério Emidio de Loiola e Sr. (a) Celia Fátima Gasques Campoy Loiola (solicitantes)

Trata-se de uma propriedade residencial

É uma região apropriada para residências e outros

O acesso à propriedade se dá pela a Rua: Beatriz Rufino Bispo nº817, sendo todo percurso em asfalto, classificado como bom o mesmo.

A vizinhanças residenciais do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública.

TOPOGRAFIA e CONTEXTO COMERCIAL

O imóvel avaliando, terreno declive e com 2 (duas) propriedades. Sendo duas na parte plana e outra na parte declive, que se contem, a primeira casa nivel superior com paredes levantadas sem termino final contento 5 (cinco) comodoss, possuindo tambem uma garagem coberta e segindo o nivel inferior descendo uma escada em alvenaria simples adentrando na casa no nivel inferior uma casa com 3 (três) comodoss e banheiro, na lateral da propriedade esta que se encontra em avaliação contem um terreno declive da mesma propriedade.

Resaltando que a propriedade em questão possui as documentação somente contrato de compra e venda e Iptu que consta no mesmo, De Paula Empreendimeno ImobiliarioLtda ME e compromissarioa senhor Fabio Rogerio Emidio Loiola.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O valor total da Propriedade em questão, contém as moradias com perfil simples. Com acabamento externos, cobertura de telhas na garagem, bom estado na parte frontal com muros e portão de madeira, algumas infiltrações na parte interna da propridade, teto faltando reboco, contem comodoss com piso rustico, comodo sala com telha, grafiato na parede com desgaste, individual, pisos em cerâmica, azulejos no banheiro, porta de madeira, janelas em alumínio.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1. Valor Unitário do Terreno:

Para o cálculo do valor do minifúndio em questão, foram avaliados elementos colhidos no mercado da região para a veracidade dos valores encontrados:

$$\text{V.U.} = \text{R\$ } 140.600,00$$

(Cento e quarenta mil e seicentos reais)

2. Valor Total do Imóvel:

O valor total do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

$$\text{V.Imóvel} = \text{V.U.} \times \text{área}$$

$$\text{V.Imóvel} = 931 \times 151\text{m}^2$$

$$\text{V.T.} = \text{R\$ } 140.600,00$$

Sendo avaliado o valor do terreno no valor de R\$90.000,00 (noventa mil)

Área construída no valor de R\$50.600,00 (cinquenta mil e seiscientos reais)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$140.600,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$140.600,00 (Cento e quarenta mil e seicentos reais)**

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 5 folhas, impressas no anverso e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada.

Itapevi, 12 de Março de 2024.


Cláudio Martins Medeiros
Corretor de Imóveis
Creci nº 146.657 - 2ª Região São Paulo